Ibestad kommune

DETALJREGULERING ENGENES NÆRINGSOMRÅDE, ÅNDERKLEIVA

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER

PlanID:	**1917-2018001**
Dato for siste revisjon:	30.04.2019
Dato for kommunestyrevedtak:	

§1 PLANOMRÅDET

Planområdet er vist på plankart, datert 30.04.2019 i målestokk 1:1000 (A1). Deler av planen erstatter planid 1917-2017001 vedtatt 08.06.2017.

§2 FORMÅL I PLANEN

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrensen og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg		**PBL §12 5.ledd nr. 1**
Kombinert Industri/lager	BKB	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		**PBL §12 5.ledd nr. 2**
Kjøreveg, adkomst	SKV	
Annen veigrunn - grøntareal	SVG	
Molo	Molo	
Grønnstruktur		**PBL § 12-5 nr. 3**
Grønnstruktur, naturområde	GN	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		**PBL § 12-5 nr. 6**
Havneområde i sjø	VHS	
Hensynssoner		**PBL §12-6**
Sikringssone frisikt	H140	

§3 FELLESBESTEMMELSER PBL §12-7

3.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planarbeidet etter Plan- og bygningsloven og teknisk forskrift/TEK.

3.2 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Grøfter, vegskjæringer og skråninger behandles på tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved grave-, sprengnings- og utfyllingsarbeider, fremføring av vann- og avløpsledninger o.l. skal tilsåes og beplantes. Grønnsonen langs fylkesveien skal tjene som skjermingsvegetasjon.

3.3 Bak byggearealene i vest mot fylkesveien, skal det etableres murer for å stabilisere løsmassene i graveskråningene. Jfr. rapport 713706-RIG-NOT-001 med vedlegg.

3.4 Høye skrenter, skråninger og murer innen BKB1 og BKB2 som kan være til fare for alminnelig ferdsel, skal sikres med gjerde, jfr TEK.

3.5 Sikkerhet. Området skal forsynes med lys som er tilstrekkelig for å oppnå god sikkerhet både for landarealene og sjøarealene. Kaiområdet skal ha nødvendige leidere for å komme seg opp hvis man faller i sjøen. Livredningsutstyr ihht gjeldende krav til slikt utstyr, skal være tilgjengelig.

3.6 Utendørs belysning på BKB1 og BKB2 og lys på anlegg på sjøen, skal skjermes mot himmelen. Belysningen skal ikke blende bygg eller brukere. Lysarmaturar skal ha optikk som er tilpasset driftsbehov og de skal ikke lyse opp et område/objekt langt fra der de er monterte. Langs veg, på interne parkeringsplasser, drifts- og ferdselsarealer skal det benyttes lave master for å minimere uttrykket fra belysningsutstyret. Lysarmaturer skal være montert slik at de ikke blender naboer og/eller fartøy i innseilingen til Engenes havn og utenforliggende farled. Anlegget skal ikke etableres med utendørsbelysning som medfører at anlegget er synlig i lang avstand fra sjøen.

3.7 Forurensning, støv og støy
All virksomhet i området skal tilfredsstille kravene i Forskrift om begrensning av forurensning.

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjøres gjeldende de ulike tiltakene i området. Støynivå innendørs skal tilfredsstille kravene i TEK.

Støykilde	**Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07**	**Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23**	**Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål , lørdager**	**Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag**
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB			

Infrastrukturen skal etableres slik at den forhindrer utslipp av skadelige og forurensende stoffer. Avrenning og overflateavrenning skal ivaretas i tråd med forurensingslovens bestemmelser. Ved søknad om tiltak i sjø, heri utdyping og utfylling, skal det fremlegges undersøkelser av sjøbunn med hensyn til forurensning.

3.8 Førende dokumenter og undersøkelser for utbygging innen BKB1, BKB2 og VHS
Rapporter og notater utarbeidet av Multiconsult AS, jfr. liste, vedrørende grunnforhold, områdestabilitet på land og i sjøen, utdypning i havna, utfylling i sjø, etablering av molo og andre kaier eller anlegg i sjøen, skal legges til grunn for prosjekteringen av tiltak i planområdet.

Grunnundersøkelser;

- 713706-RIG-RAP-001_rev01 14.02.2017.
- 713706-RIG-NOT-001 13.02.2017 med vedlegg
- 713706-RIG-RAP-001_rev02, 02.05.2018/02
- 713706-RIG-TEG-001_rev03, Borplan, 14.09.2018

- 713706-RIG-NOT-002, 19.10.2018

Miljøgeologiske undersøkelser av bunnsediment;

- 713706-RIGm-RAP-001, 04.05.2018

3.9 Tillatelser for tiltak og byggearbeider langs land og ut i sjøen omsøkes i henhold til;

- Plan- og bygningsloven
- Havne- og farvannsloven
- Forskrift om tiltak som krever tillatelse fra Kystverket
- Utfylling i sjø kan ikke iverksettes før det foreligger tillatelse fra Fylkesmannen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 **Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, BKB1 og BKB2**
Innenfor formålet industri/lager tillates rederi, fiskeri, akvakultur, kontor og administrasjon, lager, lagerhall, produksjon og annen sjø- og fiskerirelatert virksomhet samt kaianlegg med eventuelle flytende fortøyningsanlegg. Innenfor området skal det avsettes areal til parkering for ansatte og tiltakets driftskjøretøy samt tilstrekkelig trafikkareal for ferdsel og transport for virksomhetens drift langs kaifront og mellom bygninger. Virksomheten på land skal utvikles i sammenheng med området i sjø utenfor, VHS.

4. 2 Bygninger skal utformes slik at de fremstår som helhetlig, og med felles trekk i volum og eksteriør mht. bygningers bruk, plassering, utforming, høyder og materialbruk.
Bygg ved sjøen skal så langt hensiktsmessig, ha møneretning og gavlvegg vendt mot sjøen.
Lange vegger mot sjøen bør brytes opp med gjennom materialbruk, utforming, vinduer og porter.

4.3. Konstruksjoner, infrastruktur og tekniske anlegg under nivået for 200-års stormflo skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelser. For ny bebyggelse skal gjeldende TEK legges til grunn, tilsvarende gjelder for sikkerhetskrav til bygg og anlegg.

4.4. Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som viser tiltakets plassering, parkering, gang- og kjøremønster, overvannshåndtering, forming av terrenget (med høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer, isådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus, belysning og areal for uteopphold. Dokumentasjon skal vise tiltakets tilpasning til omkringliggende terreng.

4.5 Byggehøyder og utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. Mindre enkeltelement med arkitektonisk eller teknisk begrunnelse kan overskride byggehøyden. Bebygd areal er %BYA 80%.

4.6 Radonforekomst for bygg for varig opphold, skal avklares i byggesaken.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Avkjørsler fra Fv132 skal utformes iht vegnormal N100 og V121. Avkjørsler skal være godkjent av vegeier.

5.1 Kjøreveg o_SKV1
Utgjør del av offentlig kjøreveg, Fv132/Andørjavegen, reguleres med bredde på 6 meter, eksklusiv grøfter og vegskråninger.

5.2 Kjøreveg SKV2, SKV3 og SKV4

Utgjør adkomster til Fv132 fra BKB1 og BKB2.

5.7 Annen veggrunn – grøntareal o_SVG 1 - 5

Utgjør offentlig veggrunn langs Fv 132 og omfatter teknisk anlegg, grøfter, skråninger, grøntanlegg og snøopplag med bredder som fremgår av plankartet.

5.8 Molo 1 og 2

- Utgjør skjermingsmolo med infrastruktur for næringsområdet BKB1, BKB2 og VHS. Kaien skal kunne nyttes som midlertidig utskipingskai under bygging av Engenes Havn. Innenfor og inntil moloen kan det etableres kaier, bryggeanlegg, flytebrygger og fortøynings-anretninger for sjø- og fiskerirettet næring og virksomhet på BKB1, BKB2 samt i sjøen VHS.
- Mindre justeringer av grensene for moloen tillates. Den endelige plasseringen avklares i forbindelse med detaljprosjektering av anlegget og i byggesaken.
- Ved arbeider i sjøen skal ren sjøbunn gjenetableres.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur GN 1- 5

Utgjør grøntareal mellom næringsområdet BKB1 og BKB2 og Fv132. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Ubevokste deler av beltet eller areal som bearbeidet i forbindelse med utbygging, skal tilføres jord og egnede overskuddsmasser for naturlig tilgroing av stedegen vegetasjon.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Havneområde i sjø VHS

- Utgjør sjøareal utenfor BKB1 og BKB2 og skal benyttes til tiltakets aktivitet og virksomhet i sjø som inngår i formålet industri/lager.

- Området er avsatt til bruk og ferdsel for virksomheten og for etablering av kaier, flytebrygger, ankring og fortøyning av virksomhetens fartøy, utstyr og ulike anlegg m.v.

- Innenfor området tillates utdyping og mudring, deponering av masser tillates ikke.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 **Sikringssone frisikt H140_1 - 6**

Utgjør frisiktsoner ved utkjøringer fra næringsområdet BKB1 og BKB2 til Fv132. Det tillates ikke sikthindrende element høyere enn 0,5 m i frisiktsonene.